



# A H :N

アサヒ ヒーロー ニュース

AE<sup>2</sup>工法で驚異の長期安定経営

アサヒ ヒーローマンション

鉄筋コンクリート造 高性能・省エネ賃貸マンション

ヒーローマンションの朝日建設

検索

<http://www.asahi21.co.jp/>

表紙にお子様・お孫様、あるいはお気に入りのペットなどの写真を載せませんか？ 皆様ご自慢のお子様・お孫さんを撮った写真などをお寄せください。ペットも可。表紙に掲載いたします。名作？ 普通作？ どしどし応募ください。応募された方にはヒーローニュース特製の記念品をお贈りいたします。ご応募は右記へ。 —読者写真募集係 E-mail : [info@asahi21.co.jp](mailto:info@asahi21.co.jp) 担当は大空まで—

～ミニ情報～

- 神奈川県設計事務所協会ソフトボール大会で相模原支部が優勝（当社社員も3名参加）
- 賃貸住宅フェア（東京会場）が12月に東京ビックサイトで開催！
- 賃貸住宅新聞に弊社が掲載されました。（10/16付） ●神奈川新聞に弊社が掲載されます。（11/17付）



～品質向上勉強会を開催～

品質の向上と統一を図る勉強会を10月中旬に開催致しました。

これは以前から取り組んでいるもので今回は電気設備業者、給排水設備業者を対象とし、現場での中間検査や竣工検査での指摘事項や懸念事項についてスライド写真をもとに討議し、問題点の解決、意識の統一を図りました。

勉強会では配管を通す位置の確認や、建築と設備の取り合う施工場所での優先順位など、細かい点においてまで討議が行なわれました。

また、現場からの声として、協力会社様から意見、要望等を聞く場所としても有効な場となっていました。弊社からは社長をはじめ、専務、工事部、業務部（購買、積算）設計部が参加しました。

社員紹介

第4回

アサヒ ヒーローマンションを陰から支えるメンバー登場。それぞれの夢の実現に向け、今日もまた頑張っています。

**経理部**  
**菅原静江** すがわら しずえ  
 出身:神奈川県  
 平成10年入社  
 家族構成:愛するダーリンと自分

**Q.入社した動機は？**  
 実家から近く、電車で「ゾウ」の看板が気になった為

**Q.自分の性格をどう思います？**  
 スケサクです(；0；)

**Q.趣味は何ですか？**  
 単車

**Q.モットーは？**  
 一、十代の時の心を忘れない!!  
 一、自分がされて嫌なことは人にしない!!

**Q.好きな言葉**  
 壮大な美(カラーの花言葉)

**Q.仕事で心がけていることは？**  
 Smiling

**Q.今後の目標を聞かせてください**  
 経理のスペシャリストを目指します。

**総務部**  
**佐藤明日香** さとう あすか  
 出身:神奈川県  
 平成17年入社  
 家族構成:父、母、弟2人、妹1人、ボチ

**Q.入社した動機は？**  
 実家から近い。専門学校の先生に勧められて。

**Q.自分の性格をどう思います？**  
 めんどくさがり、忘れっぽい

**Q.趣味は何ですか？**  
 大勢で食べる、飲む、走る

**Q.モットーは？**  
 友達を大切にす

**Q.好きな言葉**  
 ひみつです

**Q.仕事で心がけていることは？**  
 言われたことを忘れないようにしている

**Q.今後の目標を聞かせてください**  
 バイクの免許を取りたい。

**総務部**  
**瀬戸麻衣子** せと まいこ  
 出身:埼玉県  
 平成15年入社  
 家族構成:父、母、兄

**Q.入社した動機は？**  
 友人の紹介

**Q.自分の性格をどう思います？**  
 のんびりしている

**Q.趣味は何ですか？**  
 読書

**Q.モットーは？**  
 健康

**Q.好きな言葉**  
 他は已ならず

**Q.仕事で心がけていることは？**  
 人に迷惑をかけないこと。

**Q.今後の目標を聞かせてください**  
 周囲に気を配る事ができる様に心がける。

特集

『成功大家』になる為の8つのメソッド

《その4》投資のリスクを知り、リスクヘッジを学ぶ

不動産投資には、さまざまなリスクが発生する

賃貸マンションは誰でも簡単に利益を得られるというものではなく、当然リスクもはらんでいます。安定した収益を上げるためには、リスクヘッジについて、きちんと考えておく必要があります。

まず一番目のリスクは、市場環境リスクです。

例えば立地が悪いと、どんなに良いマンションを建てても、高い入居率は望めません。専門家による市場環境の調査は、必ず行いましょう。

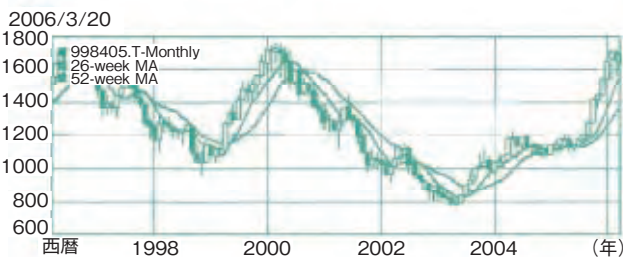
次に気を付けたいのは、固定資産リスクです。これは、土地の上に固定した建物を建ててしまうと、換金しにくくなるというリスクです。建物を建てるのなら、キャピタルゲイン効果の高い(満室状態で売ることの可能な)RC構造のマンションにするなど、リスクヘッジが可能な構造体を選択したいところです。

マネジメントリスクというもあります。例えばマンションを建てるときには、建築構造体の選択、節税効果、法的規制への対処など、さまざまな問題に対応しなければなりません。これらすべてに対して一人で対応すると、かなりのリスクが発生してしまうので、信頼できるネットワークやビジネスパートナーをつくる必要があるのです。

金利変動リスクも見逃せません。金利が変動すると、経済の動向もインフレやデフレが起こるなど、激動することがあります。

しかし、バブルが弾けて、株は4分の1に下落し、土地は2分の1に下落するという時代があった時に、賃貸マンションの家賃は、比較的下落率が少なかったという事実があります。

このことから考えると、賃貸マンション事業は比較的、他の投資に比べて安定していそうに見えますね。つまり、家賃は下がりにくいのですから、あとは空室が出ないような「力のあるマンション」を建てておけば、経済の波にそう左右されることは少なくなるのではないのでしょうか。

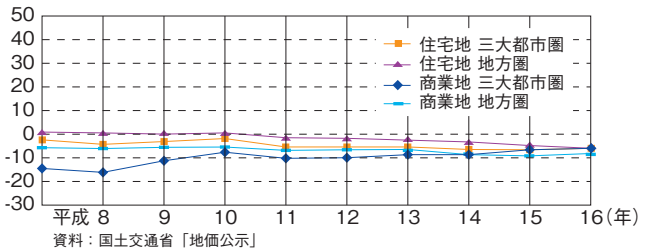


【図表1】TOPIX 過去10年間

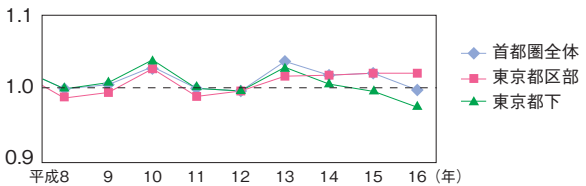


法的なリスクや運用リスクにも要注意!

そのほかには、法的なリスクというものもあります。例えば3年に1回、大きな税改正がありますが、どのように変更されるのかは読めるものではありません。消費税や相続税などの税制が大きく変更されることもあるので、状況に応じて対処できるように準備をしておかなければならないでしょう。



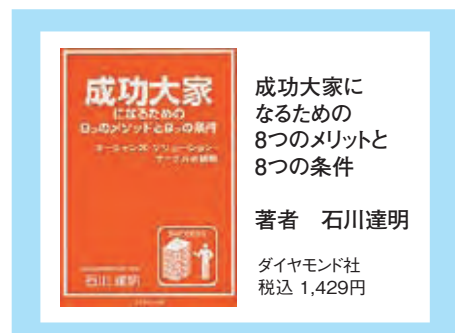
【図表2】我が国の地価の変動率の推移



資料:リクルート住宅総合研究所RPI資料  
 注1:平成12年1月を1.0とした各年1月の指数である。  
 注2:専有面積40㎡、駅までの距離が徒歩5分、築後年数5年、南向きバルコニー面積10㎡のマンションを想定している。  
 注3:首都圏は、埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県。東京都下は、区部以外の東京都。

【図表3】首都圏マンションの賃料指数

本文は下記の著作よりの引用です

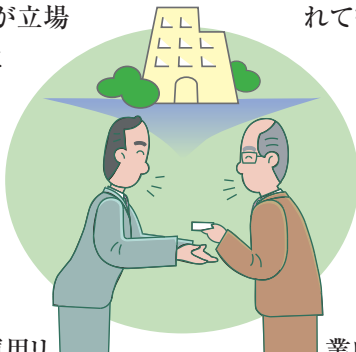


脳を鍛える 頭の体操の答え 解答 C 入口から一番遠いソファの席が上座というのが基本です。部屋の大きさや、応接セットによって必ずしも基本通りとはいかない場合もありますが、お客様によっては、席次を気にされる方もいらっしゃいますので、出来るだけ自分の会社の応接間の環境を基本に近い形に整えておくことをおすすめします。この場合の上席はCDEABの順となります。

法的なリスクに関しては、借地借家リスクについても、よく考えておく必要があります。

従来の法律では、貸す側より住む側の方が立場は強いので、賃料の延滞や不払いなどには気を付けなければなりません。また、最近では退去時の入居整備工事に敷金が充当しにくくなっていますので、よく管理会社と相談する必要があります。

ハードの面では建物を建てた後のリスクも考慮する必要があります。投資マンション運用リ



スクです。一言で言えば「すぐに老朽化する建物を建ててはいけない」ということです。たとえ初期投資が抑えられても、補修などのランニングコストが多く掛かってしまう心配があるからです。またコストだけで判断すると、悪徳業者に手抜き工事をされることもあり得ます。

適正工事費は、なかなか一人でジャッジできるものではありません。日頃から、このようなリスク回避を相談できるビジネスパートナーをつくっておくことは、事業成功の鍵となるでしょう。

適正工事費は、なかなか一人でジャッジできるものではありません。日頃から、このようなリスク回避を相談できるビジネスパートナーをつくっておくことは、事業成功の鍵となるでしょう。

賃貸経営  
ミニ知識

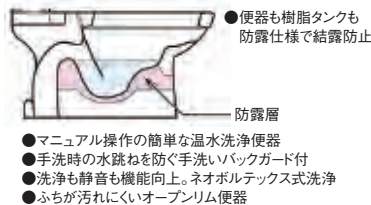
温水洗浄便座が標準仕様に  
入居者アンケートで多かったリクエストにお応えして…



入居者に快適な生活をしていただくために。

水廻りの設備の充実をはかるべく、温水洗浄便座を標準仕様に致しました。

これは入居者アンケートなど、様々な声を反映させたもので、水廻りユニットに組み込むことが可能になった為に実現したもので、11月の契約物件から実施致します。仕様の特徴としては、大型便器を採用。樹脂タンクを防露仕様・結露防止とし、ネオボルテック式洗浄で洗浄も消音も機能が向上しています。他にも様々な仕様や機能がつき、充実した設備になることは間違いありません。入居者が満足するマンションを追求し、今後也更なる開発に取り組んでいきます。商品はショールームで確認することができます。



ショールームへ行こう! 第4回 ショールーム探検②



仕上げサンプル

実物サンプルとして様々な仕上げ材が展示してあるサンプルコーナーはクロス、フローリングなどの内装材を始め、タイル、吹き付け材などの外装材、玄関ドア、木製建具、キッチンの面材などなど、実物サンプルが盛りだくさん。カラーリングも豊富にあり、その場でのコーディネートが可能です。



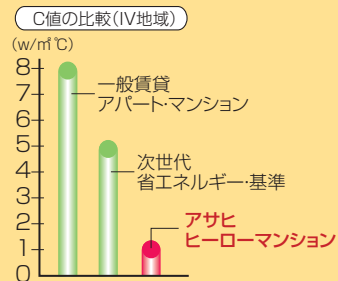
■相模原ショールーム/神奈川県相模原市共和4丁目1番3号 Tel. 042-730-1377 ■横浜ショールーム/神奈川県横浜市西区北幸2丁目8-4横浜西口 KNビル1階 Tel. 045-290-8411

建築雑学 気密性能

高気密マンション・高気密住宅という言葉をよく耳にしますが、この気密には基準があるのでしょうか。

家の隙間がどれだけあるのかを数値化し気密性能という表現をとっているのが気密の定義になるようです。C値=相当隙間面積 (cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)として基準があり、数値が低いほうが隙間が少なく性能が高いということになります。

一般的に、この相当隙間面積は北海道、東北地方で2cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>、関東地方では5cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>が基準になっており、2~0.32cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>程度のものを高気密というようです。

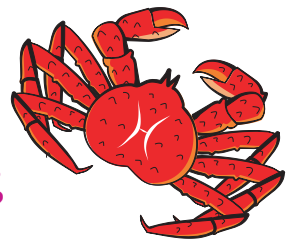


《鉄筋コンクリート造省エネ賃貸マンション》

129棟 2,531世帯の実績 2006年10月末現在



# 全国鍋マップ



日本の冬には鍋はつきもの。  
海山の恵まれた日本各地に、地域の自慢の鍋があります。  
よく召し上がる鍋、食べてみたい鍋、さがしてみませんか？

## 以外! 鍋の歴史は200年

通常、私たちが鍋物と呼ぶのは、卓上で鍋を火にかけ、調理しながら食べる料理のこと。いかにも煮物料理の原点といった料理です。

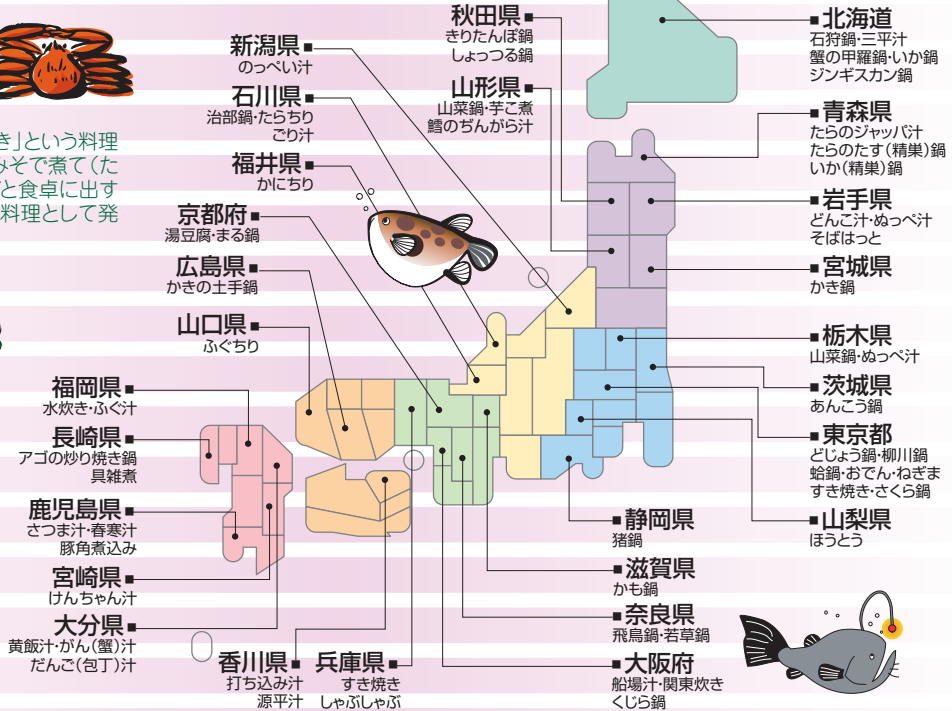
## 「鍋」を食卓に出すのはタブーだった

みそ汁にてなべてに其ままに申也。  
鯛、ボラ、こち、何にでも取り合わせ候。  
1643年刊の「料理物語」には「なべやき」という料理が記されています。これは魚や野菜をみそで煮て(ただし食卓の上ではなく、炊事場で)鍋ごと食卓に出すというもの。当時の世でこれを正式な料理として発表するのは、実に画期的なことでした。



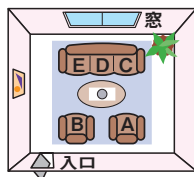
## 鍋ブームの土台は「囲炉裏」文化

実は日本にはこの食事形式を受け入れる大きな土壌がありました。それは、古くから農村で行なわれていた「囲炉裏」での食事です。囲炉裏は竪穴式住居の跡にも見られるほど、古い歴史を持つもの。そして、囲炉裏のない町屋で、鍋を神聖なものとして崇めていた時代にも、農村ではずっと、囲炉裏を囲む食事が続けられてきていたのです。



## 脳を鍛える 頭の体操

お客様を応接室にお通しすることになりました。  
どちらの席を示したら良いでしょうか？



- A 入口手前奥
  - B 入口手前
  - C 窓側奥
  - D 窓側中央
  - E 窓側手前
- ※答えは中ページにあります

## シーズン・ダイアリー 11月の記念日 ~こんな記念日があったの?~

- 11/1 紅茶の日
- 11/2 阪神タイガースデー
- 11/3 みかんの日
- 11/4 ユネスコ憲章記念日
- 11/5 雑誌広告の日
- 11/6 お見合いの日
- 11/7 立冬
- 11/8 レントゲンの日
- 11/9 119番の日
- 11/10 トイレの日



- 11/11 電池の日
- 11/12 洋服記念日
- 11/13 うるしの日
- 11/14 パチンコの日
- 11/15 七五三
- 11/16 幼稚園記念日
- 11/17 将棋の日
- 11/18 土木の日
- 11/19 緑のおばさんの日
- 11/20 ピザの日



- 11/21 フライドチキンの日
- 11/22 ボタンの日
- 11/23 勤労感謝の日
- 11/24 オペラの日
- 11/25 ハイビジョンの日
- 11/26 ペンの日
- 11/27 ノーベル賞制定の日
- 11/28 太平洋記念日
- 11/29 いい服の日
- 11/30 カメラの日



ました。(空)

「団結」とは個人が強くなくとも、出た言葉が、なかなか難しいこのプロ野球を見て、これがイコールに結びつくのだということを感じ、痛感しました。(空)

寒さも日々増し、冬の訪れを感じる今日この頃となりました。そろそろ、街中でクリスマス用の装飾が始まるのではないのでしょうか。今年も残り、なんていう時期になりました。今年の集大成へ向け、念頭の目標を再度、確認してみようか。

プロ野球では、北海道日本ハムが日本になり、北海道で初のプロ野球チームが優勝を果たしました。選手が伸び伸びと、野球を楽しんでいる印象が強く残ります。やはり当初の目的を完遂するという強い意思が、団結を生み、個人を力に発揮させ、結果に結びついたのでないでしょうか。

## 編集後記